

*Sociedad Administradora de  
Fondos de Inversión Universal, S.A.*

**INFORME DE MEMORIA ANUAL Y DE VERIFICACIÓN  
DEL CUMPLIMIENTO REGULATORIO DEL FONDO DE  
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I  
2023**

**ADMINISTRADORA DE  
FONDOS DE INVERSIÓN  
UNIVERSAL, S.A.**

Informe de Memoria Anual y de  
Verificación del Cumplimiento Regulatorio  
del Fondo de Inversión Cerrado  
Inmobiliario Universal I

2023

# SECCIÓN I

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I durante el año 2023.

El firmante se hace responsable por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la normativa del Mercado de Valores Dominicano.

**Elaborado por:**

Diego Luis Mera Fernández  
**Vicepresidente Ejecutivo**  
Rafael Mejía Laureano  
**Director de Inversiones**  
**República Dominicana, marzo 2024**

## SECCIÓN II

### ACERCA DEL FONDO DE INVERSIÓN

#### I. Datos generales del fondo cerrado

##### i. Denominación.

Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro (en adelante “El Fondo”).

##### ii. Objetivo de inversión.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I es un fondo de inversión cerrado inmobiliario, con un nivel de riesgo moderado y con el objeto de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana propiedad del Fondo de Inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a los sectores de comercio, comunicaciones, electricidad, gas, agua, hoteles, bares, restaurantes, intermediación financiera, seguros, servicios de educación, servicio de salud, zonas francas, transporte y almacenamiento, administración pública, construcción, industria manufacturera, agropecuaria, artes, entretenimiento, recreación, actividades administrativas y servicios de apoyo.

De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio en instrumentos financieros, como valores de oferta pública de renta fija y variable así como otros valores o bienes que autorice la Superintendencia mediante norma de carácter general. Las entidades financieras en donde invierte el Fondo son reguladas por la Ley Monetaria y Financiera, y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana; los valores de oferta pública en los que invierte el Fondo se encuentran inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y son negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación.

##### iii. Plazo de Duración del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene una duración de quince (15) años, contados a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas de participación, publicada a través del Aviso de Colocación de Cuotas. El mismo vence el 31 de agosto de 2033.

##### iv. Datos relativos a su inscripción en el Registro

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-032 conforme a Tercera Resolución de fecha trece (13) de febrero del año dos mil dieciocho R-CNV-2018-03-FI (2018) emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-31-74799-1.

##### v. El valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas

El monto total del programa de emisión única del Fondo es hasta Cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$100,000,000.00) equivalentes a cien mil (100,000) cuotas de participación con un valor nominal de Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00). Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo cuenta con cien mil (100,000) cuotas de participación emitidas y en circulación.

## vi. Relación de todos los miembros del Comité de Inversiones y el Representante Común de Aportantes del Fondo

### Comité de Inversiones

Nombre	Cargo
Marino Ginebra Hurtado	Presidente
Julio Bustamante Jeraldo	Secretario
Gloria Luciano Aquino	Miembro
Mario Fermín Castillo	Miembro
Diego Mera Fernández	Miembro
Rafael Mejía Laureano	Miembro sin Voto

#### Marino Antonio Ginebra Hurtado

Accionista y ejecutivo de Corporación América S.A. (República Dominicana), compañía que creó las empresas Seguros América S.A. y La América S.A. en la cual se desempeñó como Vicepresidente Ejecutivo por más de 25 años.

Empresario de larga trayectoria que ha presidido algunos de los más importantes gremios empresariales del país, entre los que podemos mencionar: la presidencia de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y la presidencia del Consejo de Directores de FINJUS.

#### Julio Bustamante Jeraldo

Abogado con amplia experiencia en la academia, en el sector empresarial, en consultoría en Chile y Latinoamérica y en instituciones como el BID, la CEPAL y el Banco Mundial. Se desempeñó como Superintendente de Pensiones de Chile por diez años. En la actualidad es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica, entre ellas la de la Universidad Andres Bello en Chile.

#### Gloria Luciano

La Sra. Gloria Elizabeth Luciano Aquino, es una ejecutiva de finanzas con 20 años de experiencia en el manejo de contabilidad regulatoria bajo las normas internacionales de información financiera (NIIF), iniciando su experiencia laboral para el periodo del año 1995 a través PricewaterhouseCoopers como Gerente de Auditoría hasta el año 2002. A partir de este año, pasa a formar parte del Seguros Universal, S.A., destacándose en dar apoyo en la toma de decisiones de la alta gerencia, siendo ascendida como Directora de Contabilidad en el año 2004 puesto que ocupó hasta el año 2018, cuando pasa a ser Vicepresidenta de Contabilidad de Grupo Universal, S.A.

Dentro de los estudios realizados por la Sra. Luciano, se encuentran un post-grado en Alta Gestión Empresarial y una maestría en Gerencia y Productividad, como también un diplomado de Contabilidad para Negocios Fiduciarios.

#### Mario Fermín Castillo

Destacado profesional con vasta experiencia en la gestión administrativa y financiera pública y privada, con formación en ciencias comerciales, estadísticas económicas y comercio exterior. Por 20 años se ocupó como Subdirector del Departamento de Cambio Extranjero del Banco Central y por 2 años fue Subdirector Administrativo del Banco de Reservas. Actualmente funge como Vicepresidente de Finanzas de Industrias Banilejas, S.A.S.

Actualmente es Consejero Externo Patrimonial de AFI Universal, S.A., miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II y miembro del Comité de Riesgos de AFI Universal, S.A.

## **Diego Mera Fernández**

Licenciado de Administración de Empresas, Concentración Finanzas y Operaciones, de Emory University en Atlanta, Georgia. Cuenta con Diplomados del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) en el Sector Eléctrico Dominicano, Análisis Financiero y Valoración de Empresas.

Ha trabajado en el sector financiero desde el 2011, desempeñándose anteriormente como Analista Senior en el Área de Análisis de Créditos Empresariales y Gerente de Negocios de Banca de Inversión en el Banco Popular Dominicano.

Es especialista en financiamiento de proyectos, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones.

Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal.

## **Representante de la Masa de Aportantes**

### **Salas, Piantini & Asociados**

Salas, Piantini & Asociados es una firma de Consultoría Financiera, Fiscal y Auditoría debidamente registrada en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados.

Sus servicios de Finanzas, Auditoría Externa o Interna y Contables tienen como valor agregado sin costo adicional los servicios de impuestos (Cumplimiento, Precios de Transferencia y Planificación Fiscal).

## **vii. Datos relativos al administrador del fondo de inversión**

### **Rafael Mejía Laureano**

Licenciado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra con Maestría en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo. Cuenta con más de veinte años de experiencia profesional en temas de valoración, negociación y administración de inversiones y sus riesgos. Posee estudios de Especialización en Gestión de Inversiones, Desarrollo de Modelos Financieros, Economía y formación adicional orientada a la creación y administración de carteras de inversión, riesgos y valoración de activos financieros de acuerdo al perfil del inversionista y sus necesidades.

## **viii. Datos relativos a los asesores de inversión**

No Aplica

## **ix. Custodio del Fondo de Inversión**

El custodio del Fondo en CEVALDOM DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES, S. A., sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, R.N.C. No. 1-30-03478-8, con su domicilio y asiento social en la calle Rafael Augusto Sánchez #86, en el edificio Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Presidente del Consejo de Administración, la señora Laura Hernández. Es una sociedad comercial autorizada por el Consejo Nacional de Valores según su Primera Resolución del 6 de marzo de 2004 y su Cuarta Resolución del 26 de enero de 2005 para ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores, conforme a la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de República Dominicana y sus normas complementarias, y, por tanto, para prestar el servicio de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de Valores.

El principal accionista de CEVALDOM es la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. con una participación de 33.9999% de las acciones, seguidos del Banco de Reservas de la República Dominicana con un 29.9999%, Banco Múltiple BHD León, S.A. con un 11.9991%, Banco Popular Dominicano, S.A. con un 11.9989%, RIZEK, SAS. con un 5.1051%, Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. con

un 3.4471%, Alpha Sociedad de Valores, S.A. con un 3.4471% y el 0.0028% restante se encuentra distribuido entre varios intermediarios de valores y empresas.

#### x. Política de Distribución de Dividendos

Hasta el cien por ciento (100%) de las ganancias liquidas se podrá distribuir a los aportantes del fondo en dólares estadounidenses, de lugar con respecto de los gastos y reservas correspondientes. Se entenderá por ganancia líquida aquellas que provengan de:

- Los alquileres de los bienes inmuebles percibidos.
- Los intereses percibidos por las inversiones financieras.
- Las ganancias percibidas por la venta de inmuebles que hayan realizado plusvalías.

Restando lo siguiente:

- Los costos y gastos en que el Fondo incurra, conforme se dispone en este Reglamento Interno.
- Los compromisos de inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversiones tiene la facultad de decidir no distribuir la totalidad o parte de los beneficios líquidos y reinvertirlos en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del Fondo, siempre apegado a las disposiciones sobre mejoras establecidas en el presente Reglamento. En el caso de que el Comité de Inversiones decida no distribuir beneficios según lo dispuesto, deberá ser informado como un hecho relevante. Por otro lado, en caso de que el fondo no reciba beneficios no se distribuirán dividendos a favor de los aportantes por lo que no será necesaria su publicación como hecho relevante.

Los beneficios líquidos serán distribuidos de manera trimestral, siendo el último día de cada trimestre la fecha para determinar el pago. El pago se realizará dentro de los quince (15) días posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos ante CEVALDOM, que será el encargado de realizar esta distribución. En caso de que el día quince (15) calendario sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día laborable (hábil) posterior a dicha día.

## II. Descripción de las operaciones del Fondo de Inversión Cerrado:

### i. Excesos de inversión y las inversiones no previstas al cierre del ejercicio.

FECHA DEL EXCESO	TIPO DE EXCESO	CONCENTRACION	ATRIBUIBLE	FECHA DE ADECUACIÓN
29-mar-23	Incumplimiento por concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas a la administradora	100.00%	SI	25-may-23
15-jun-23	Incumplimiento por concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas:	72.90%	SI	16-jun-23
14-jul-23	Incumplimiento por concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas:	54.87%	SI	17-jul-23
01-ago-23	Incumplimiento por concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas	89.35%	SI	03-ago-23



18-ago-23	Incumplimiento por concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas	52.81%	SI	21-ago-23
13-oct-23	Incumplimiento por concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas	96.78%	SI	18-oct-23

## ii. Duración fuera de los límites establecidos

Desde el fin del periodo de adecuación del Fondo, el 26 de septiembre de 2021, no se han excedido los límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno.

## iii. Hechos importantes ocurridos

### a. Fusiones, cambio de sociedad administradora, de custodio, modificación en la denominación del fondo, modificaciones al reglamento interno durante el año.

No se produjeron fusiones ni cambio de sociedad administradora o de custodios durante el año. Las informaciones relativas a modificaciones en el reglamento interno se encuentran expresadas en la sección que precede.

### b. Cambios en los miembros del Comité de Inversiones y del Representante Común de Aportantes

El 18 de abril del 2023 el Consejo de Administración de la sociedad administradora dispuso cambios en el comité de inversiones del Fondo. La nueva composición fue la siguiente: Marino Ginebra Hurtado (Presidente), Julio Bustamante Jeraldo y Gloria Luciano (miembros con voz y voto), Rafael Mejía Laureano (coordinador con voz sin voto).

No se produjeron cambios en la designación del Representante Común de Aportantes.

## C. Otros Hechos Relevantes

Según lo dispuesto en la Norma que establece las disposiciones generales sobre la información que se debe remitir periódicamente para el conocimiento de la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa y Mercados de Valores, los organismos competentes y el público en general, se presentan los distintos hechos relevantes que ocurrieron durante el año 2023.



FECHA	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
12/ dic/23	Otros hechos relevantes.	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) noviembre 2023.
10/nov/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) octubre 2023.
03/nov/23	Otros hechos relevantes.	Informe trimestral de Representante Común de Aportantes para el período julio-septiembre 2023.
19/oct/23	Otros hechos relevantes.	Adecuación de exceso en límite de concentración por vinculados 18 de octubre 2023.
16/oct/23	Otros hechos relevantes.	Exceso en límite de concentración por vinculados 13 de octubre 2023.
10/oct/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) septiembre 2023.
27/sep/23	Otros hechos relevantes.	AFI Universal notifica la decisión del Comité de Inversiones sobre distribución de dividendos corte septiembre 2023.
13/sep/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) agosto 2023.
22/ago/23	Otros hechos relevantes.	Adecuación de exceso en límite de concentración por vinculados 21 de agosto 2023.
21/ago/23	Otros hechos relevantes.	Exceso en límite de concentración por vinculados 18 de agosto 2023.
10/ago/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) julio 2023.
07/ago/23	Otros hechos relevantes.	Informe trimestral de Representante Común de Aportantes para el período abril-junio 2023.
04/ago/23	Otros hechos relevantes.	Adecuación de exceso en límite de concentración por vinculados 3 de agosto 2023.
02/ago/23	Otros hechos relevantes.	Exceso en límite de concentración por vinculados 1 de agosto 2023.
28/jul/23	Calificación de riesgo.	Informe semestral de calificación de riesgos Feller Rate Calificadora de Riesgos, período enero-junio 2023.
18/jul/23	Otros hechos relevantes.	Adecuación de exceso en límite de concentración por vinculados 17 de julio 2023.
17/jul/23	Otros hechos relevantes.	Exceso en límite de concentración por vinculados 14 de julio 2023.

FECHA	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
11/jul/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) junio 2023.
23/jun/23	Otros hechos relevantes.	AFI Universal notifica la decisión del Comité de Inversiones sobre distribución de dividendos corte junio 2023.
19/jun/23	Otros hechos relevantes.	Adecuación de exceso en límite de concentración por vinculados 16 de junio 2023.
16/jun/23	Otros hechos relevantes.	Exceso en límite de concentración por vinculados 15 de junio 2023.
15/jun/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) mayo 2023.
5/26/23	Otros hechos relevantes.	Adecuación de exceso en límite de concentración por vinculados 23 de mayo 2023.
18/may/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) febrero 2023- Rectificación.
10/may/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) abril 2023.
10/may/23	Otros hechos relevantes.	Informe trimestral de Representante Común de Aportantes para el período enero-marzo 2023.
26/abr/23	Reunión de asambleas.	Resoluciones de asamblea general ordinaria de aportantes del fondo.
18/abr/23	Otros hechos relevantes.	Notificación de pago de dividendos corte marzo 2023.
10/abr/23	Otros hechos relevantes.	Aviso de convocatoria asamblea general ordinaria de aportantes del fondo.
30/mar/23	Otros hechos relevantes.	Exceso en límite de concentración por vinculados 29 de marzo 2023.
15/mar/23	Otros hechos relevantes.	AFI Universal notifica la decisión del Comité de Inversiones sobre distribución de dividendos corte marzo 2023.
9/feb/23	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) enero 2023.
6/feb/23	Informe representante de tenedores.	Informe trimestral de Representante Común de Aportantes para el período octubre-diciembre 2022.

FECHA	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
01/feb/23	Calificación de riesgo.	Informe semestral de calificación de riesgos Feller Rate Calificadora de Riesgos, período julio-diciembre 2022.
17/ene/23	Otros hechos relevantes.	Notificación de pago de dividendos corte diciembre 2022.
1/12/2023	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparativo de rentabilidad (Benchmark) diciembre 2022.

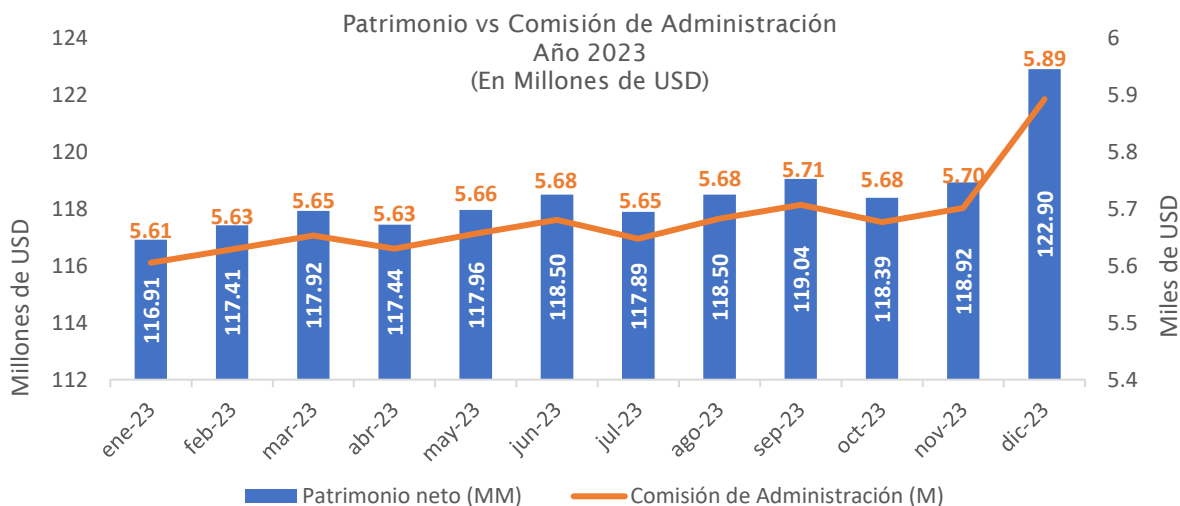
#### iv. Análisis y evolución de las operaciones del fondo

##### a. Origen de los principales ingresos y gastos del fondo

La fuente principal de ingresos proviene de los contratos por arrendamiento, tarifas por mantenimiento, parqueos y lockers de los inmuebles propiedad del fondo, estos ascienden a USD9,634,724 para el año 2023, mientras que en el 2022 las mismas fueron de USD10,023,403. En adición se presentan ingresos producto ajuste valoración sobre inmuebles por USD4,296,962.43, para una variación del 3.76% contra la valoración acumulada al cierre del año 2022.

Con relación a los gastos de operación, al cierre del 2023 los mismos alcanzaron la suma de USD1,313,121.80, los cuales fueron superiores a los USD1,283,155 registrados al cierre del 2022. Dentro de los gastos generales y administrativos asumidos por el fondo podemos destacar proporcionalmente la Comisión de Administración con el monto de US\$2,062,243 superior al monto de USD1,669,954 del cierre 2022, mientras que el resto de Gastos Generales y Administrativos representaron al cierre del 2023 USD791,613, monto que se sitúa por debajo a los USD831,719 del cierre 2022.

##### b. Evolución del Patrimonio del Fondo (Datos en USD)



##### c. Rentabilidad del Fondo

Al corte del 31 de diciembre 2023 la rentabilidad anualizada del Fondo se presenta a continuación:

Rentabilidad de los últimos 30 días	Rentabilidad de los últimos 90 días	Rentabilidad de los últimos 180 días	Rentabilidad de los últimos 365 días
35.07%	14.93%	10.13%	7.55%

d. **Inversiones y Operaciones que tienen como contraparte personas relacionadas a la sociedad administradora.**

- En fecha 28 de septiembre 2018 el Fondo adquirió el Inmueble Lincoln Mil57 el cual pertenecía al Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Lincoln 1057, hasta ese momento gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha 1ro de julio 2019, el Fondo adquirió el Inmueble Universal Punta Cana el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Universal Punta Cana, gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha 19 de febrero 2020, el Fondo adquirió los pisos 02,03,09,10 y la torre de parqueos del Inmueble Torre Universal (Winston Churchill), el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha 19 de febrero 2020 el Fondo adquirió los pisos 01,04,06 del Inmueble Torre Universal (Winston Churchill), el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 01,04 y 06, gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha 19 de febrero 2020 el Fondo adquirió los pisos 05,07,08 del Inmueble Torre Universal (Winston Churchill), el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 05,07 y 08, gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha 30 de noviembre 2020, el Fondo adquirió el local 1B y los pisos 04,05,06 de la Torre Universal en Santiago, el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha 26 de febrero de 2021, el Fondo adquirió el Edificio Parque Corporativo, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Desarrollo Inmobiliario e Inversión Edificio Corporativo GES I gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha 26 de febrero de 2021, el Fondo adquirió el Edificio del Centro de Servicios Universal Zona Oriental, el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha 23 de julio de 2021, el Fondo adquirió el Edificio del Centro de Servicios Universal Lope de Vega, el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha 12 de noviembre de 2021, el Fondo adquirió el Edificio Galerías 44, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Plutus Capital gestionado por Fiduciaria Universal.

## e. Activos del Fondo

### Edificio Lincoln 1057



- Ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 1057, en el exclusivo sector de Serralles.
- Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuatro niveles soterrados con 6,395.15 mts<sup>2</sup> alquilables.
- Su nivel de ocupación es de 93.8%.

### Edificio Universal Punta Cana



- Ubicado en la Avenida Boulevard 1 ro. De Noviembre No. 501 esquina Cedro, Punta Cana Village, 23000.
- Cuenta con tres niveles superficiales dedicados a oficinas y sus parqueos con 1,466 mts<sup>2</sup> alquilables
- Su nivel de ocupación es de 88.0%.

### Torre Universal



- Ubicado en la Avenida Winston Churchill No. 1100, en el Sector Evaristo Morales.
- Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuenta con una torre de parqueos con 284 espacios disponibles.
- Su nivel de ocupación es de 100%.

### Edificio Universal Santiago



- Ubicado en la Avenida Juan Pablo Duarte esq. Naciones Unidas, Villa Olga, Santiago.
- Cuenta con 4 Locales en Torre Corporativa, de los cuales hay 3 pisos completos y un local comercial y un total 146 espacios de estacionamiento disponibles.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Edificio Centro de Servicios Universal Av. Lope de Vega



- Ubicado en la Avenida Lope de Vega esquina Calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Distrito Nacional.
- Cuenta con 1 Edificio Administrativo de 3 niveles y 1 Edificio de 1 nivel que sirve como Centro de Servicio al Cliente.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Edificio Parque Corporativo



- Ubicado en la calle Heriberto Núñez, esquina Calle Parábola, Ensanche Julieta, Distrito Nacional.
- Cuenta con 6 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 80 estacionamientos exteriores.
- Su nivel de ocupación es del 91.2%.



### Edificio Universal Zona Oriental



- Ubicado en la Carretera Mella No. 112, Sector Las Palmas de Alma Rosa, Santo Domingo Este.
- Cuenta con 2 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 49 estacionamientos.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Edificio Galerías 44



- Ubicado en la Calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo, Distrito Nacional.
- Cuenta con 4 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 192 estacionamientos.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

## **f. Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo**

Dentro de los principales compromisos asumidos por el Fondo con proveedores de servicios, podemos mencionar:

Concepto
Bolsa de Valores de la República Dominicana
CEVALDOM
Agentes de Colocación
Calificadora de Riesgos: Feller Rate
Representante Común de Aportante: Salas Piantini
Tasadores de Inmuebles
Administración de Inmuebles
Servicios de Auditoría: KPMG
Pólizas de Seguros
Servicios Operativos de Mantenimiento



#### g. Fechas de distribución de dividendos durante el año 2023

Al cierre del 31 de diciembre 2023 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Dividendo	Monto	# Cuotas Circulación	Valor Distribuido	Fecha Pago
Mar.23	10.00	100,000.00	USD 1,000,000.00	17-Apr-23
Jun.23	12.00	100,000.00	USD 1,200,000.00	17-Jul-23
Sep.23	12.00	100,000.00	USD 1,200,000.00	16-Oct-23
Dic.23	10.00	100,000.00	USD 1,000,000.00	15-Ene-24

#### h. Variables exógenas que puedan afectar el futuro de los ingresos y gastos

No Aplica.

#### v. Cotizaciones mensuales de las cuotas del Fondo

Durante el año 2023 el fondo presento los siguientes niveles de cotización a través de la BVRD.

	Niveles Precios	Compras	Ventas
Enero	Mínimo	1,051.02	1,030.00
	Promedio	1,091.75	1,107.77
	Máximo	1,175.00	1,226.73
Febrero	Mínimo	1,054.10	1,120.00
	Promedio	1,130.82	1,138.26
	Máximo	1,180.00	1,219.10
Marzo	Mínimo	1,059.15	1,060.00
	Promedio	1,087.43	1,145.30
	Máximo	1,149.00	1,224.35
Abril	Mínimo	1,100.00	1,100.00
	Promedio	1,142.50	1,147.14
	Máximo	1,175.00	1,175.00
Mayo	Mínimo	1,050.00	1,050.00
	Promedio	1,142.67	1,096.49
	Máximo	1,183.00	1,183.00

	Niveles Precios	Compras	Ventas
Junio	Mínimo	1,080.00	1,080.00
	Promedio	1,146.75	1,094.89
	Máximo	1,184.60	1,184.60
Julio	Mínimo	1,170.00	1,050.00
	Promedio	1,190.60	1,120.30
	Máximo	1,221.36	1,221.36
Agosto	Mínimo	1,050.00	1,100.00
	Promedio	1,134.22	1,158.17
	Máximo	1,182.66	1,182.66
Septiembre	Mínimo	1,050.00	1,050.00
	Promedio	1,145.56	1,144.55
	Máximo	1,185.00	1,185.00
Octubre	Mínimo	1,020.00	1,020.00
	Promedio	1,119.33	1,120.00
	Máximo	1,175.00	1,175.00
Noviembre	Mínimo	1,060.00	1,060.00
	Promedio	1,120.00	1,085.64
	Máximo	1,175.00	1,175.00
Diciembre	Mínimo	1,195.00	1,060.00
	Promedio	1,205.71	1,150.00
	Máximo	1,232.50	1,232.50

vi. Contingencias, deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y que puedan afectar la situación financiera o los resultados del fondo.

No aplica.

vii. Otra información que se considere de relevancia para los aportantes.

No aplica.

### Sección III

#### Acerca de la sociedad administradora:

- i. Denominación y grupo económico a la que pertenece, así como su dirección, número de teléfono, fax, e-mail, entre otros.

Denominación	AFI Universal - Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.
Datos básicos	<p>Dirección: Piso 11, Hábitat Center, Avenida Winston Churchill Esq. Paseo de los Locutores, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana</p> <p>Registro Nacional de Contribuyente (RNC): 1-30-96368-1</p> <p>Registro Mercantil: 93569SD</p> <p>Número de Registro SIV: SIVAF-009</p> <p>Otorgado el: 04 de abril de 2014</p> <p>Teléfono: 809-544-7111</p> <p>Página Web: <a href="http://www.afiuniversal.com.do">www.afiuniversal.com.do</a></p>
Grupo Económico	Grupo Universal, S.A.

Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. forma parte del siguiente grupo económico:

Denominación Social	Objeto Social
Grupo Universal, S.A.	<p>Establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados.</p>

- ii. Los fondos de inversión que se encuentran o estuvieron bajo su administración, haciendo mención del patrimonio y número de aportantes.

Al 31 de diciembre de 2023, la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. administra cinco (5) fondos abiertos y cinco (5) fondos cerrados:

Fondos Abiertos	Patrimonio	Nro. De Aportantes
Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible	1,554,566,263.43	2,400
Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	1,377,642,286.73	1,071
Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar (En USD)	54,498,218.43	927
Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro	812,209,637.81	550
Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez	1,498,786,865.62	825

Fondos Cerrados	Patrimonio	Nro. De Aportantes
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (En USD)	122,902,584.70	183
Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I	14,413,580,475.40	7
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I	2,483,527,482.01	5
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I	447,591,503.25	2
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II	510,274,137.66	1

iii. Datos relativos a su capital autorizado, así como del suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social autorizado de la Administradora de Fondos de Inversión Universal es de DOP 450,000,000.00, mientras que su capital suscrito y pagado asciende a DOP 420,000,000.00.

iv. Estructura accionaria, señalando la nacionalidad de los accionistas y el grupo económico al que pertenecen, así como la denominación y objeto social de las principales entidades que conforman el grupo.

La composición accionaria de la Sociedad se muestra a continuación:

Accionista	Nacionalidad	Participación %
Grupo Universal S.A.	Rep. Dominicana	99.99998%
Ernesto M. Izquierdo	Rep. Dominicana	0.000020%

Las empresas vinculadas a la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, SA** en razón a que su accionista mayoritario Grupo Universal ejerce control en dichas sociedades son:

Denominación Social	Nacionalidad	Objeto Social
<b>Seguros Universal, S.A.</b>	República Dominicana	Seguros
<b>ARS Universal, S.A.</b>	República Dominicana	Administradora de Riesgos de Salud
<b>Asistencia Universal, S.A.</b>	República Dominicana	Servicios Generales
<b>Suplidora Propartes, S.A.</b>	República Dominicana	Servicios
<b>Fiduciaria Universal, S. A.</b>	República Dominicana	Administración de Fideicomisos
<b>Autonovo SRL</b>	República Dominicana	Servicios
<b>Administraciones Universal</b>	República Dominicana	Administración de Inmuebles
<b>UNIT</b>	República Dominicana	Seguros Digitales (Insurtech)

v. Listado de los miembros del consejo de administración, administrador del fondo de inversión y principales ejecutivos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre del 2023 son:

Nombre	Cargo
Dolores Pozo Perelló	Presidente
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente
María Isabel Bellapart Álvarez	Secretaria

Domingo Octavio Bermúdez Madera	Miembro
Mario Fermín Castillo Castillo	Miembro
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro

La plana gerencial de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre de 2023 estaba conformada por:

Nombre	Posición
Diego Luis Mera Fernández	Vicepresidente Ejecutivo
Anny Teresa Leta Sánchez	Ejecutiva de Control Interno
Jendry Omar Melo	Oficial de Cumplimiento
Rafael Mejía Laureano	Director de Inversiones / Administrador del Fondo
Andrés Arenas Correa	Director Operaciones
Jaime Abreu Malla	Director Comercial
Lucidania Rodríguez	Gerente de Riesgos
José Ramón Piñeyro	Gerente Estructurador de Fondos
Alberto Del Orbe	Gerente Administrador de Fondos
Richard Pueriet Castro	Gerente de Contabilidad
Anthony Hernández	Gerente Legal
Francheska Aybar	Gerente de Operaciones

- vi. Comentarios acerca de los principales indicadores financieros de la sociedad administradora, con énfasis en los referidos a solvencia, rentabilidad y estructura de gastos.

### **Activos**

Al cierre de diciembre de 2023, los activos totales de AFI Universal ascendían a DOP 645.95 millones, distribuidos así: activo corriente por DOP 517.66 millones y activo no corriente por DOP 128.29 millones, respectivamente.

### **Pasivos y Capital**

Al cierre de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con pasivos totales por DOP 132.36 millones, un patrimonio de DOP 513.59 millones y con un capital suscrito y pagado de DOP 420.0 millones. Las ganancias acumuladas de la Sociedad alcanzan los DOP 83.0 millones y refleja los resultados acumulados y del ejercicio.

### **Estado de Resultados**

AFI Universal registra ingresos operacionales durante 2023, por valor DOP 394.31 millones, aproximadamente un 42.9% superiores a los DOP 276.0 millones generados durante 2022.

Los gastos de la Sociedad durante 2023 ascienden a DOP 233.61 millones, de los cuales alrededor del 46.62% corresponden a Gastos de Personal que fueron cerca de RD\$108.9 millones.

El resultado del período arrojó ganancias netas por DOP 150.78 millones, superiores en DOP 55.6 millones de ganancias registradas en el 2022 para un incremento de 58.0% en esta cifra.

Finalmente, todos los resultados obtenidos al cierre de diciembre de 2023 están acordes al plan de negocios de la Sociedad y son de conocimiento del Consejo de Administración al igual que los accionistas.